



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **189**

in data **21/10/2021**

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventuno** addì **21 - ventuno** - del mese **ottobre** alle ore **09:50** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

PROCEDURE DI "RISCATTO" DEGLI ALLOGGI PEEP, SIA IN DIRITTO DI SUPERFICIE CHE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ. DEFINIZIONE NUOVO CRITERIO DI CALCOLO DEI CORRISPETTIVI DOVUTI AL COMUNE DI REGGIO EMILIA (AI SENSI DELL'ART. 22 BIS DELLA LEGGE N.108 DEL 29.07.2021)

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

VECCHI Luca	Sindaco	NO
PRATISSOLI Alex	Vicesindaco	SI
BONVICINI Carlotta	Assessore	SI
CURIONI Raffaella	Assessore	SI
DE FRANCO Lanfranco	Assessore	SI
MARCHI Daniele	Assessore	SI
RABITTI Annalisa	Assessore	SI
SIDOLI Mariafrancesca	Assessore	SI
TRIA Nicola	Assessore	NO

Presiede: **PRATISSOLI Alex**

Assiste il Segretario Generale: **GANDELLINI Dr. Stefano**

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- la Legge del 22.10.1971, n. 865, art. 35, ha previsto la possibilità di realizzare fabbricati di edilizia economica e popolare (PEEP) attraverso l'esproprio (da parte dei Comuni) delle aree appositamente individuate (attraverso gli strumenti urbanistici allora vigenti) e la loro successiva alienazione ad imprese costruttrici, utilizzando due alternativi strumenti giuridici: la cessione della proprietà dell'area o la sola concessione dell'area in diritto di superficie per un periodo di tempo determinato (max. 99 anni),
- il Comune di Reggio Emilia ha dato seguito alla suddetta normativa, stipulando numerose convenzioni urbanistiche PEEP, sia per aree concesse in diritto di superficie (con durata di 99 anni) che per aree cedute in piena proprietà,
- le leggi finanziarie che si sono succedute a partire dall'anno 1996 (L. n. 549/1995 e poi fino alle definitivo assetto normativo contenuto nella Legge 448/1998 art. 31, commi 45 e ss.) hanno introdotto la possibilità (per i Comuni che avevano stipulato convenzioni PEEP e per i soggetti divenuti proprietari degli alloggi costruiti sulle aree PEEP) di dar corso al c.d. "riscatto" dell'alloggio PEEP, inteso come trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà ed eliminazione dei vincoli di commerciabilità gravanti su tali tipologie di immobili,
- il Comune di R.E., con delibera di C.C. n. 28913/71 del 19/11/1999 ha approvato gli adempimenti richiesti dalla legge n. 448/1998 (art. 31, commi 45 e ss.) per consentire la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli di commerciabilità degli alloggi derivanti dalle convenzioni PEEP, in particolare definendo il criterio di calcolo dei corrispettivi ex comma 48 del suddetto art. 31 e prevedendo la seguente possibile forma di rateizzazione (come unica possibile alternativa al pagamento dell'intero prezzo a rogito): pagamento del 50% del corrispettivo al momento del rogito e del rimanente in due rate annuali di pari importo, maggiorate dell'interesse legale vigente e garantite da fideiussione bancaria,
- inoltre, con la suddetta delibera:
 - fu demandata al Servizio Patrimonio la gestione della procedura di trasformazione dei diritti di superficie sugli alloggi PEEP in piena proprietà (con la contestuale rimozione dei vincoli di commerciabilità gravanti sui medesimi alloggi);
 - per contro, la concreta attuazione della procedura di svincolo per gli alloggi PEEP in proprietà (derivanti da convenzioni stipulate prima dell'entrata in vigore della sopracitata Legge 179/1992) rimaneva di fatto indefinita, sia per quanto riguarda la tempistica di attivazione, che per quanto riguarda l'attribuzione delle competenze gestionali;
- con successive deliberazioni della Giunta Comunale sono state definite le varie fasi ed aspetti di dettaglio della nuova procedura di "riscatto" degli alloggi PEEP in diritto di superficie, tra cui ad es. le diverse possibili modalità di stipula del contratto (e correlative diverse modalità di pagamento del corrispettivo), lo schema-tipo del contratto definitivo di vendita delle aree PEEP (schema, peraltro, concordato con il Consiglio notarile reggiano),

- infine, con delibera di Giunta Comunale n. 186 del 27.9.2016 è stato modificato il criterio di calcolo del prezzo, criterio fino ad allora utilizzato e rimasto sostanzialmente invariato nel corso degli anni, nonostante il sopraggiungere (su tale materia) di parziali modifiche normative, oltre che di pronunciamenti giurisprudenziali e della Corte dei Conti.

Considerato che:

- l'art. 5, comma 3-*bis* della Legge del 12 luglio 2011, n. 106, ha inserito all'art. 31 della legge n. 448/1998 i commi 49-*bis* e 49-*ter*, prevedendo la possibilità di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione con riferimento agli alloggi realizzati in virtù delle convenzioni PEEP (sia in diritto di superficie che in proprietà) ai sensi dell'articolo 35 della legge n. 865/1971); inoltre, tale nuova procedura è stata estesa ai fabbricati sottoposti i vincoli di commerciabilità delle convenzioni edilizie c.d. "Bucalossi (di cui all'art. 18 del D.P.R.n. 380/2001),
- il Comune di R.E. ha ritenuto opportuno pronunciarsi in merito alla suddetta Novella, alla luce delle specifiche procedure di svincolo già operative al proprio interno, in particolare nel Servizio Edilizia (per le convenzioni "Bucalossi) e nel Servizio gestione del patrimonio immobiliare,
- con particolare riferimento a quest'ultimo (che gestiva dall'anno 2000 le procedure di "riscatto" degli alloggi PEEP in diritto di superficie), è stata approvata la delibera di G.M. n. 105 del 04/05/2012, con la quale (tra le altre questioni trattate) si è ritenuto opportuno disporre la sostanziale conferma della procedura di "riscatto" in essere, anche nel suo impianto metodologico ed estimativo;
- il Legislatore è poi nuovamente intervenuto su tale materia con la Legge n. 136 del 17.12.2018 (di conversione, con modificazioni, del D.L. n. 119 del 23.10.2018) che ha modificato i commi dell'art. 31 della L. n. 448/98 riguardanti la procedura di rimozione vincoli introdotta nel 2011, in particolare sostituendo il comma 49-*bis* con una disposizione normativa che (però) condizionava la concreta determinazione del corrispettivo da pagare (ai Comuni e per la rimozione dei vincoli) alla emanazione di un apposito Decreto del M.E.F.,
- il Comune di R.E., che era intenzionato ad introdurre una nuova procedura di "riscatto" che consentisse la rimozione vincoli di commerciabilità gravanti sugli alloggi PEEP in proprietà, ha ritenuto opportuno attendere l'emanazione del suddetto D.M., ciò che è avvenuto in data 28.09.2020, con il D.M. n.151 (pubblicato in G.U. n. 280 del 10.11.2020),
- a seguito di quanto sopra, il Comune di R.E. ha approvato la delibera di G.M. n. 94 del 13.5.2021 avente ad oggetto "Procedura per la rimozione vincoli di commerciabilità dei fabbricati realizzati su aree PEEP in diritto di proprietà. Approvazione del criterio per individuare il corrispettivo dovuto al comune ex art. 31 comma 48 L. 448/98 e relativo schema di convenzione per la rimozione dei vincoli gravanti sugli immobili.",
- con la suddetta delibera si è sostanzialmente disposto che nelle procedure di "riscatto" (inteso come eliminazione dei vincoli di commerciabilità) degli alloggi PEEP in proprietà (e tenuto conto che nel Comune di R.E. le relative convenzioni sono tutte antecedenti alla entrata in vigore della L.179/1992) non si applica il metodo di calcolo del corrispettivo di cui al sopracitato comma 49-*bis*, applicandosi (invece) quello di cui al comma 48 del medesimo art. 31, L. n. 448/1998.

Rilevato che:

- l'art. 22 *bis* della legge n.108 del 29.07.2021 (in vigore dal 31/07/2021) ha modificato la L. n. 448/1998, art. 31, nei commi che (relativamente agli alloggi PEEP) disciplinano la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la rimozione dei vincoli di commerciabilità previsti nelle originarie convenzioni PEEP, sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà,
- in particolare, la suddetta Novella interviene su vari aspetti delle procedure di "riscatto", ma tra questi il più rilevante è quello riguardante il metodo di calcolo dei corrispettivi da pagare ai Comuni, in quanto:
 - a) viene riproposta nel c. 48 (in quanto vi era già nell'originario testo normativo del 1998) una norma in materia di espropri (ovvero, l'art. 5 *bis*, c. 1 del D.L. n. 333/1992, convertito con modificazioni in L. n. 359/1992, norma peraltro abrogata per dichiarata incostituzionalità nell'anno 2007) che, nella sua concreta applicazione di calcolo, porta al dimezzamento del valore venale dell'area (dimezzamento che va poi a sommarsi all'abbattimento del 40% del valore venale dell'area già previsto ad inizio del c. 48),
 - b) a conclusione delle indicazioni sul metodo di calcolo, vengono introdotti dei limiti massimi di importo, pari ad € 5.000,00 e € 10.000,00, applicabili a seconda della "superficie residenziale catastale delle unità immobiliari", il cui discrimine è una la superficie di mq. 125,
- tuttavia, trattandosi di dettato normativo di non facile ed immediata lettura, per la cui applicazione pratica diviene necessario un approfondimento interpretativo da parte dei competenti uffici comunali, si è ritenuto opportuno sospendere le procedure di "riscatto" degli alloggi PEEP (sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà), sino all'approvazione di specifico atto della Giunta Comunale che chiarisca l'interpretazione della Novella e (in attuazione della stessa) definisca il nuovo criterio di calcolo dei corrispettivi da pagare al Comune,
- i competenti Servizio comunali hanno svolto e condiviso l'analisi interpretativa della Novella, addivenendo alle seguenti conclusioni:
 - a. il richiamo all'art. 51-*bis*, c. 1 del D.L. n. n. 333/1992 (trattandosi di norma non più vigente, in quanto abrogata per incostituzionalità nel 2007) va inteso come scelta del Legislatore di ricorrere ad un criterio di calcolo uguale a quello contenuto nella suddetta norma abrogata, criterio che si sostanzia nel dimezzamento del valore venale dell'area,
 - b. aggiungendo poi l'ulteriore abbattimento del 40% (previsto all'inizio del c. 48), si arriva ad un abbattimento complessivo del valore venale dell'area del 70%,
- il Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio ha redatto un prospetto (allegato A al presente atto e sua parte integrante) nel quale viene esposto il nuovo metodo di calcolo dei corrispettivi in oggetto ed in relazione al quale è opportuno precisare che, qualora il suddetto calcolo portasse a valori economici negativi, il Comune di R.E. non potrà restituire alcuna somma ai soggetti richiedenti il "riscatto", che potrà invece aver luogo con l'indicazione di un corrispettivo pari a € 0,00.

In relazione poi alle ulteriori novità apportate dalla Novella al testo del c. 48, si rileva che:

- in merito a disposizioni del Consiglio Comunale circa forme di rateizzazione del pagamento del corrispettivo dovuto ai Comuni:

- il Consiglio comunale di R.E. si è pronunciato in tal senso già con la delibera n. 28913/71 del 1.11.1999 (di cui in premessa del presente atto),
 - tale soluzione di rateizzazione è stata poi estesa (con la delibera di G.M. n. 94/2021) alla procedura di svincolo degli alloggi PEEP in proprietà,
 - pertanto, non occorre intervenire in tale materia e si conferma quanto precedentemente deliberato dal Comune di R.E.,
- in merito alla previsione di un termine massimo di 90 giorni per la conclusione del procedimento, i competenti uffici vi adegueranno i propri *iter* procedurali, tenuto conto che:
 - il termine decorre dalla presentazione della domanda al Comune di R.E., purché completa di tutti i dati, firme ed allegati indicati nell'apposita modulistica,
 - l'atto comunale da considerarsi per il rispetto del termine è l'adozione del provvedimento dirigenziale che dispone il "riscatto" e quantifica l'importo che il richiedente dovrà pagare al Comune di R.E.,
 - infine, per ogni aspetto delle procedure di "riscatto" attivate dal Comune di R.E. che non sia stato interessato dalla recente Novella, si intende confermato quanto precedentemente disciplinato (con le sopracitate delibere comunali), opportunamente integrato dalle disposizioni di cui al presente atto.

Ritenuto, inoltre, che:

- i corrispettivi del "riscatto" determinati con il vecchio criterio di calcolo e comunicati agli interessati precedentemente al 31.7.2021 non hanno più validità,
- per le domande di "riscatto" presentate al Comune di R.E., la determinazione del corrispettivo sarà fatta con riferimento ai valori OMI pubblicati nel periodo in cui risulta presentata la domanda (quindi, senza subire eventuali successivi aggiornamenti in aumento), purché la stipula contrattuale avvenga entro il termine massimo di 6 mesi (salvo i casi di motivata richiesta scritta di proroga del termine o di differimento dovuto ad esigenze organizzative del Comune),
- la portata applicativa del presente atto è da ricondurre alle sole convenzioni PEEP stipulate ai sensi della L. n. 865/1971, quindi la stessa non riguarda i fabbricati PEEP realizzati antecedentemente alla suddetta Legge,
- rispetto al possibile impatto che l'applicazione di quanto sopra esposto avrà sul Bilancio comunale, si evidenzia che:
 - 1) in relazione al capitolo di entrata 9532 (riguardante la vendita delle aree peep in diritto di superficie e di competenza del Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio) e considerato che le somme previste per l'anno in corso possono essere confermate, si terrà conto del presunto impatto finanziario derivante dall'applicazione del presente atto in occasione della prossima programmazione triennale,
 - 2) in relazione al capitolo di entrata 8464 (riguardante la rimozione dei vincoli sugli alloggi PEEP in proprietà e rimozione di vincoli in edilizia convenzionata/agevolata di competenza del Servizio Rigenerazione urbana) vengono confermate le somme previste per l'anno in corso,
- il Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio intende introdurre (per le pratiche di "riscatto" di propria competenza) il pagamento (da parte dei soggetti richiedenti) di un "contributo/rimborso delle spese di istruttoria", con la precisazione che:

- l'ammontare di tale somma verrà determinato con l'apposita delibera della G.M. che approverà le tariffe dei servizi comunali per l'esercizio 2022 (e che sarà allegata al Bilancio di previsione 2022-2024),
- la nuova tariffa (quale "contributo/rimborso delle spese di istruttoria") verrà applicata alle pratiche di "riscatto" la cui istanza verrà presentata successivamente all'approvazione (ed esecutività) della suddetta delibera.

Visti:

- il "Testo unico degli Enti Locali" D.Leg.vo n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i.,
- l'art. 31, commi 45-50 della L. n. 448/98 e s.m.i.,
- i pareri attestanti la regolarità tecnica da parte del dirigente del Servizio rigenerazione urbana e del Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio (in considerazione del particolare contenuto del presente atto, che coinvolge in modo trasversale le competenze di tali due Servizi comunali), ai sensi dell'art. 49 del D.Leg.vo n. 267/00,
- il parere attestante la regolarità contabile, espresso dal Dirigente del Servizio Finanziario.

Con voti unanimi palesemente espressi,

DELIBERA

- di approvare (per le motivazioni esposte in premessa ed ai sensi del c. 48, art. 31, della L. n. 448/1998 e s.m.i.) il nuovo metodo di calcolo dei corrispettivi da pagare al Comune di R.E. per il "riscatto" degli alloggi PEEP (sia in diritto di superficie che in proprietà), come descritto nell'allegato A del presente atto (e sua parte integrante) e con la precisazione che, qualora il suddetto calcolo portasse a valori economici negativi, il Comune di R.E. non potrà restituire alcuna somma ai soggetti richiedenti il "riscatto", che potrà invece aver luogo con l'indicazione di un corrispettivo pari a € 0,00,

di dare atto che:

- i competenti uffici comunali si atterranno alle disposizioni interpretative ed organizzative descritte in premessa al presente atto,
- verrà data opportuna informazione di quanto disposto col presente atto con aggiornamenti alle schede tematiche presenti sul sito *web* comunale (e della relativa modulistica pubblicata),
- il Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio intende introdurre (per le pratiche di "riscatto" di propria competenza) il pagamento (da parte dei soggetti richiedenti) di un "contributo/rimborso delle spese di istruttoria", con la precisazione che:
- l'ammontare di tale somma verrà determinato con l'apposita delibera della G.M. che approverà le tariffe dei servizi comunali per l'esercizio 2022 (e che sarà allegata al Bilancio di previsione 2022-2024),
- la nuova tariffa (quale "contributo/rimborso delle spese di istruttoria") verrà applicata alle pratiche di "riscatto" la cui istanza verrà presentata successivamente all'approvazione (ed esecutività) della suddetta delibera.

Ritenuto, inoltre, che ricorrano particolari motivi di urgenza, stante la necessità di riattivare le procedure che sono state sospese da inizio settembre e consentire ai soggetti interessati di conseguire in tempi rapidi il “riscatto” dei propri alloggi PEEP,
con voti unanimi palesemente espressi

DELIBERA

di dichiarare il provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 TUEL.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

PRATISSOLI Alex

IL SEGRETARIO GENERALE

GANDELLINI Dr. Stefano